

**ANALISIS YURIDIS PELAKSANAAN KUASA MENJUAL DALAM  
PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PT. BANK MANDIRI  
(PERSERO) TBK CABANG PEMATANGSIANTAR**

**DONNA FEBRYNA SIDAURUK**

**ABSTRACT**

*In a banking loan agreement a debtor is usually required to give collateral such as movable property or immovable property which, in this research, is immovable property (land and building) which is bound with hypothecation. The research used judicial normative and descriptive analytic. The result of the research shows that the certificate of the power to sell in the loan Agreement in PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Pematangsiantar Branch, does not have any legal force and tends to be contrary to UUHT No. 4/1996 concerning the sale of collateral underhandedly. The process of nonperforming loan execution on collateral, based on the certificate of the power to sell of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Pematangsiantar Branch, is by sending a warning (summons 1, 2, and 3) to debtors and visit debtors' homes in persuasive approach. However, when they fail, the last resort is by using the power of attorney to sell as the basis for selling the collateral underhandedly. Beside that, it is difficult to meet debtors and the buyers do not want to buy the collateral because it is still placed by the third party.*

**Keywords:** *Power to Sell, Selling Collateral, Nonconforming of PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, Pematangsiantar Branch*

**I. Pendahuluan**

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan masyarakat khususnya pengusaha terhadap pendanaan, dimana sebagian besar dana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut diperoleh melalui pinjam-meminjam.<sup>1</sup> Sektor perbankan merupakan salah satu sektor pendukung pembangunan ekonomi masyarakat dengan kegiatan pinjam meminjam sebagai salah satu kegiatan utama. Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya adalah dengan pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara

---

<sup>1</sup>Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum, (Semarang : Universitas Diponegoro, 2008), hlm. 32

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga.

Pemberian kredit antara bank sebagai kreditur dengan nasabah penerima kredit sebagai debitur dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian. Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>2</sup>

Perjanjian antara bank dengan nasabah penerima kredit disebut juga sebagai perjanjian kredit yang pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, yang mempunyai definisi sebagai suatu perjanjian dengan pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.<sup>3</sup> Dalam hal adanya bunga sebagai salah satu syarat dalam perjanjian kredit, juga dimungkinkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1765 KUH Perdata.

Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat umum dan khusus. Jaminan yang bersifat umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur sebagaimana diatur berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata. Jaminan yang bersifat khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus, sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang debitur kepada kreditur tertentu yang hanya berlaku untuk kreditur tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan.

Penilaian terhadap jaminan kredit dimaksudkan untuk memperoleh keyakinan atas kesanggupan debitur dalam pelunasan utangnya kepada kreditur, sehingga diharapkan dapat menghindarkan bank dari persoalan kredit macet. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar dalam pelaksanaan pemberian kredit kepada para debiturnya pada umumnya meminta jaminan kepada

---

<sup>2</sup>Sri Soesilowati, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta : Gitama Jaya Jakarta, 2005), hlm. 134

<sup>3</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 125

debitur berupa jaminan benda bergerak maupun benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan. Di dalam perjanjian kredit dengan jaminan benda tidak bergerak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar dapat menerima benda tidak bergerak berupa tanah baik yang belum bersertipikat maupun yang telah bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat dalam hal ini adalah tanah dengan alas hak SK Camat, SK Bupati, SK Gubernur dan tanah-tanah yang memiliki alas hak yang belum disesuaikan dengan alas hak yang diakui dalam UUPA No. 5 Tahun 1960. Namun demikian PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar lebih menyukai perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dimana benda tidak bergerak berupa tanah yang dijaminan tersebut sudah memiliki sertipikat hak milik atas nama debitur itu sendiri sebagai pemberi Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan Hak Tanggungan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar bertujuan untuk mengantisipasi apabila debitur tidak mampu melunasi hutang-hutangnya (kredit macet) sehingga bank selaku kreditur memiliki jaminan terhadap asset kredit yang telah diberikannya kepada debitur. Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup> Kredit macet atau *problem loan* merupakan kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur.<sup>5</sup>

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998, kredit macet adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya telah mengalami penundaan lebih dari satu tahun sejak jatuh tempo menurut jadwal yang telah diperjanjikan. Menurut CST Kansil, mengingat pentingnya kedudukan kredit Bank tersebut, sudah seharusnya pemberi dana dan penerima dana serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat

---

<sup>4</sup>Mudrajad Kuncoro & Suhardjono, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, (Yogyakarta, : BPFE, 2002), hlm.462

<sup>5</sup>Dahlan Siamat, *Manajemen Bank Umum*, (Jakarta : Intermedia, 1993), hlm. 220

dan dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.<sup>6</sup>

Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis lembaga jaminan. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan atau dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam keadaan debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atau hak untuk menjual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Keistimewaan Hak Tanggungan tersebut menjadikan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk sebagai salah satu bank di Indonesia turut pula memberikan kredit atau pinjaman kepada masyarakat. PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk didirikan pada tanggal 2 Oktober 1998, sebagai bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia. Pada bulan Juli 1999, pemerintah melakukan *merger* terhadap empat bank pemerintah yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Impor Indonesia serta Bank Pembangunan Indonesia menjadi Bank Mandiri.

PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk menawarkan sejumlah produk kredit yang beranekaragam, salah satunya Kredit Usaha Mikro bagi debitur yang membutuhkan Kredit Investasi (KI) dan/ atau Kredit Modal Kerja (KMK) untuk pengembangan usaha produktif maupun konsumtif skala mikro. Fasilitas

---

<sup>6</sup> CST Kansil, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan atas Tanah Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 6

pembiayaan ini dapat diberikan kepada semua pemilik usaha mikro dan usaha rumah tangga baik berbentuk perusahaan, kelompok usaha, dan perorangan seperti pedagang, petani, peternak, dan nelayan.

Kredit Usaha Mikro memberikan pinjaman dengan melakukan pengikatan benda jaminan berupa tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan, bank dimungkinkan menerima agunan berupa tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain sejenisnya.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, pembebanan benda jaminan dengan Hak Tanggungan memiliki berbagai keistimewaan yang menjadikan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum. Seharusnya bank dapat memanfaatkan lembaga jaminan Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan utang debitur, akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cab.Pematangsiantar. Bank (kreditur) mewajibkan nasabah (debitur) untuk menandatangani akta kuasa menjual di hadapan notaris.

Pemberian surat kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kesurat kuasa kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan. Makna kata “untuk atas namanya”, berarti bahwa yang diberi surat kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi surat kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi surat kuasa dalam batas-batas surat kuasa yang diberikan.<sup>7</sup>

Pemberian surat kuasa dapat dilakukan secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi surat kuasa atau secara khusus, yaitu hanya meliputi suatu kepentingan tertentu saja. Surat kuasa umum maupun surat kuasa khusus, masing-masing dapat diberikan dan diterima dengan akta umum, surat di bawah tangan, surat maupun secara lisan.

---

<sup>7</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung : Tarsito, 1982), hlm. 3

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perjanjian kredit di PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar?
2. Bagaimana proses eksekusi kredit macet terhadap benda jaminan berdasarkan akta kuasa menjual PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar?
3. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi dalam mengeksekusi benda jaminan berdasarkan akta kuasa menjual ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perjanjian kredit di PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar
2. Untuk mengetahui proses eksekusi kredit macet terhadap benda jaminan berdasarkan akta kuasa menjual PT.Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam mengeksekusi benda jaminan berdasarkan akta kuasa menjual

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan Perundang-Undangan di bidang Hak Tanggungan yaitu UUPA No. 5 Tahun 1960, hukum jaminan Hak Tanggungan (UUHT No. 4 Tahun 1996), Undang-Undang Perbankan yaitu Undang-Undang 10 Tahun 1998, dan KUH Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misanya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Wawancara dilakukan terhadap informan yakni Notaris Nelsi Sinaga, Heri Irawan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematangsiantar dan Muhammad Tirta selaku Collection PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar, guna melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ilmiah, serta demi kesempurnaan tesis ini..

### **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Dalam praktek penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan menggunakan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris dan telah ditanda tangani oleh debitur pemberi Hak Tanggungan pada saat atau bersamaan waktunya dengan penandatanganan perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur tersebut pada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar, apabila debitur yang telah melakukan wanprestasi tersebut sulit ditemui/ tidak dapat lagi ditemui (tidak kooperatif) maka bank selaku kreditur akan menunjuk pihak ketiga (pada umumnya adalah karyawan bank tersebut) untuk bertindak selaku penjual dan sekaligus mencari pembeli yang berminat terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Apabila karyawan bank yang telah ditunjuk sebagai penjual tersebut telah menemukan pembeli yang berminat terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut maka antara pihak penjual dan pihak pembeli akan langsung melakukan transaksi jual beli objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dihadapan PPAT berdasarkan akta kuasa menjual yang telah ditanda tangani debitur pemberi Hak Tanggungan tersebut. Hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan diambil oleh bank selaku kreditur dalam upaya melakukan pelunasan

terhadap piutangnya kepada bank pemberi Hak Tanggungan.<sup>8</sup> Apabila terhadap sisa dana dari hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut maka pihak bank akan melakukan konsinyasi (penitipan) sisa dana tersebut kepada pengadilan tempat dimana objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada, untuk kemudian oleh pengadilan akan diumumkan penitipan dana tersebut agar diambil oleh debitur pemegang Hak Tanggungan.

PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan yang berdasarkan akta kuasa menjual yang dibuat notaris tersebut dalam pelaksanaannya sangat berhati-hati agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari dengan adanya tuntutan atau gugatan dari pihak debitur pemberi Hak Tanggungan. Sebelum pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tersebut maka pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar terlebih dahulu melakukan seluruh upaya pendekatan secara persuasif maupun upaya meringankan beban debitur dengan menggunakan cara restrukturisasi hutang agar debitur tersebut dapat kembali membayar hutangnya kepada bank selaku kreditur. Namun pada kenyataannya PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar sering menghadapi kenyataan bahwa debitur pemberi Hak Tanggungan tidak kooperatif dan sulit ditemui untuk melakukan pendekatan secara persuasif maupun untuk melaksanakan program restrukturisasi hutang debitur terhadap bank selaku kreditur. Sulitnya debitur ditemui oleh pihak bank selaku kreditur menimbulkan hambatan yang cukup serius dalam rangka upaya penyelesaian hutang –hutang debitur kepada bank selaku kreditur. Pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar apabila menemukan debitur sulit untuk ditemui maka pihak bank selaku kreditur memberitahukan surat resmi kepada debitur dalam memberikan pemberitahuan bahwa objek jaminan Hak Tanggungan akan dijual secara di bawah tangan oleh pihak bank dengan menggunakan dasar akta kuasa

---

<sup>8</sup>Gatot Supramono, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 32



menjual yang telah dibuat oleh notaris dan telah ditanda tangani bersama antara pihak debitur pemberi Hak Tanggungan dan pihak bank selaku kreditur.<sup>9</sup>

Namun apabila penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut tidak mencukupi untuk melunasi piutang bank selaku kreditur terhadap debitur pemberi Hak Tanggungan, maka bank akan mengajukan gugatan sita jaminan terhadap harta benda lainnya milik debitur berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Pasal 1131 KUH Perdata menyebutkan bahwa, “Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Dari ketentuan Pasal tersebut di atas dapat dikatakan bahwa kedudukan harta debitur atas perikatan hutangnya menjadi jaminan bagi debitur dan kreditur dapat menuntut pelunasan hutang debitur dari semua harta yang dimilikinya, termasuk harta yang masih akan dimilikinya dikemudian hari. Bank selaku kreditur mempunyai hak untuk menuntut pelunasan piutangnya kepada debitur pemegang Hak Tanggungan dari harta benda debitur baik yang ada maupun yang akan ada/diperoleh debitur dikemudian hari, apabila hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitur kepada bank selaku kreditur.<sup>10</sup> Dengan demikian meskipun perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh bank selaku kreditur kepada debitur pemegang Hak Tanggungan telah dilaksanakan, dan telah dieksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan cara melakukan penjualan secara di bawah tangan, namun bank selaku kreditur dapat menuntut pelunasan hutang debitur terhadap seluruh harta benda milik debitur baik yang ada maupun yang akan ada, meskipun tidak diikat dengan suatu jaminan tertentu, apabila penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut belum mencukupi untuk melunasi hutang-hutang debitur pemberi Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Muhammad Tirta Collection Kepala Cabang PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematang Siantar, pada hari Rabu, tanggal 16 September 2015, pukul 15.00 Wib di ruang kerjanya.

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 36

<sup>11</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008), hlm. 47.

Di dalam praktek pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar akan melakukan upaya-upaya pendekatan secara persuasif kepada bank selaku debitur apabila telah terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan pelunasan pembayaran hutangnya kepada bank. Pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar tidak secara serta merta menggunakan akta kuasa menjual yang telah dibuat sebelumnya dihadapan notaris sebagai dasar hukum eksekusi objek Hak Tanggungan dalam pelaksanaan penjualannya secara di bawah tangan.<sup>12</sup>

Sebelum terjadinya eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan oleh kreditur, maka pada umumnya pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar selaku kreditur akan melakukan langkah-langkah berupa peninjauan langsung oleh petugas bank ke tempat kediaman debitur, masih melakukan restrukturisasi hutang dengan cara menambah jangka waktu angsuran dan memotong bunga yang telah berjalan dengan tujuan agar debitur dapat lebih ringan dalam pelaksanaan pembayaran hutangnya kepada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar selaku kreditur.

Restrukturisasi hutang yang dilaksanakan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar kepada para debitur yang mengalami kredit macet diberikan kepada para debitur yang masih memiliki potensi untuk membayar kembali hutangnya kepada bank selaku kreditur. Hal ini dengan mempertimbangkan dan menilai aset-aset serta niat baik debitur tersebut dalam upaya untuk melunasi kreditnya kepada bank selaku kreditur. Namun terhadap debitur yang tidak memiliki itikad baik dengan ditandai bahwa debitur tersebut sulit untuk ditandai maka bank selaku kreditur tidak akan memberikan restrukturisasi kredit kepada debitur tersebut dan akan mengambil langkah-langkah tegas berupa *somasi* (peringatan 1, 2 dan 3) dan juga kunjungan langsung ke tempat kediaman debitur tersebut. Apabila dengan *somasi* / kunjungan langsung petugas bank ke rumah debitur tersebut tidak juga memperoleh solusi dalam pelaksanaan pembayaran hutang-hutang debitur tersebut maka bank selaku kreditur akan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Heri Irawan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematangsiantar, pada hari Kamis, tanggal 17 September 2015, pukul 14.30 Wib di ruang kerjanya

Sebelum terjadinya eksekusi jaminan Hak Tanggungan dengan penjualan di bawah tangan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar maka debitur pemberi Hak Tanggungan diberikan kesempatan oleh pihak bank untuk menjual sendiri objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dengan cara diberikan kesempatan seluas-luasnya untuk mencari pembeli dalam upaya pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Apabila dengan pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut debitur dapat menemukan pembeli dan melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT dengan harga yang lebih menguntungkan bagi debitur maka hasil penjualan tersebut akan terlebih dahulu dipotong dengan jumlah hutang-hutang debitur tersebut dan sisanya apabila masih ada akan dikembalikan pada debitur pemberi Hak Tanggungan. Namun apabila debitur gagal dalam mencari pembeli maka pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan akan diambil alih oleh bank selaku kreditur dan pada umumnya PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar akan menunjuk karyawannya sendiri yang bertindak sebagai penjual mewakili bank dalam mencari dan melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT.<sup>13</sup>

Pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitur yang bersangkutan. Adapun tujuan dari *somasi* melalui Pengadilan Negeri ini adalah untuk memberikan peringatan keras kepada debitur dengan penekanan sehingga diharapkan debitur melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya kepada bank selaku kreditur. Namun apabila semua langkah yang telah ditempuh oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Cabang Pematangsiantar juga tidak berhasil dalam melancarkan pembayaran hutang dari debitur tersebut maka langkah terakhir yang ditempuh oleh pihak bank selaku kreditur adalah dengan menggunakan akta kuasa menjual yang telah dibuat terlebih dahulu dihadapan notaris bersamaan waktunya

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Heri Irawan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematangsiantar, pada hari Kamis, tanggal 17 September 2015, pukul 14.30 Wib di ruang kerjanya

dengan pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan tersebut.<sup>14</sup>

Dalam praktek pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan dengan menggunakan akta kuasa menjual yang telah dibuat dihadapan notaris bersamaan waktunya dengan pembuatan perjanjian kredit dan perjanjian pengikatan jaminan Hak Tanggungan maka pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Cabang Pematangsiantar selaku kreditur tidak dapat menjual secara langsung objek jaminan Hak Tanggungan tersebut, karena bank merupakan badan hukum yang tidak dapat secara langsung melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT.

Oleh karena itu pihak PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Cabang Pematangsiantar akan menunjuk pihak ketiga yang umumnya adalah karyawan PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Cabang Pematangsiantar yang bertindak mewakili bank dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut sekaligus pula pihak yang ditunjuk oleh bank tersebut bertindak untuk mencari pembeli yang berminat atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Apabila karyawan yang ditunjuk oleh pihak bank tersebut telah berhasil dalam menemukan pembeli maka karyawan tersebut akan bertindak sebagai penjual dan melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT dengan bank selaku pengawas dari tindakan tersebut. Hasil penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut harus benar-benar dapat mencapai harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak. Apabila harga penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut berada di bawah harga pasar maka pihak bank selaku kreditur tidak akan melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT karena hal tersebut akan merugikan pihak bank dan juga tindakan tersebut dapat digugat oleh debitur pemberi Hak Tanggungan karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku Pasal 20 ayat (3) UUHT No. 4 Tahun 1996. Dimana tujuan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan harus dengan dapat mencapai harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Rizaldy Hasan, *Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, (Jakarta : Pustaka Ilmu, 2008), hlm. 60

<sup>15</sup> Wawancara dengan Heri Irawan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematangsiantar, pada hari Kamis, tanggal 17 September 2015, pukul 14.30 Wib di ruang kerjanya

Hasil penjualan dari objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan langsung dipotong terhadap hutang-hutang debitur berikut bunga secara keseluruhan dan bila ada sisanya maka akan dikembalikan kepada debitur pemberi Hak Tanggungan. Dalam praktek pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, Cabang Pematangsiantar maka apabila debitur pemberi Hak Tanggungan sulit atau tidak dapat lagi ditemukan tempat kediamannya maka sisa penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut akan dititipkan oleh pihak bank (*konsignasi*) ke pihak Pengadilan dan pihak Pengadilan akan mengumumkan kepada debitur bahwa telah terjadi *konsignasi* sisa penjualan objek jaminann Hak Tanggungan tersebut kepada debitur dan agar yang bersangkutan mengambilnya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut.<sup>16</sup>

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

Dari uraian bab-bab dimuka dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Kedudukan Hukum akta kuasa menjual yang diperbuat dihadapan notaris dalam perjanjian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar adalah cacat hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang hukum jaminan Hak Tanggungan sebagaimana termuat di dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang menetapkan prosedur dan tata cara penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan dimana harus ada kesepakatan terlebih dahulu antara debitur dan kreditur, harus ada pengumuman pada pihak ketiga sebelum dilaksanakannya lelang dan diumumkan di media massa baik cetak maupun elektronik serta tidak ada pernyataan keberatan atas pengumuman tersebut dari pihak ketiga. Disamping itu juga tidak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1983 tentang Kuasa Mutlak karena tidak melibatkan debitur pemberi Hak Tanggungan dalam proses penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut. Oleh karena akta kuasa

---

<sup>16</sup>Wawancara dengan Heri Irawan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Pematangsiantar, pada hari Kamis, tanggal 17 September 2015, pukul 14.30 Wib di ruang kerjanya

menjual yang dibuat oleh notaris tersebut cacat hukum dan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan karena bertentangan dengan Pasal 20 ayat (3) UUHT No. 4 Tahun 1996 tentang Prosedur dan tata cara penjualan objek jaminan hak tanggungan secara di bawah tangan.

2. Proses eksekusi kredit macet terhadap benda jaminan berdasarkan akta kuasa menjual PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar adalah memberikan surat peringatan (*somasi*) satu, dua dan tiga kepada debitur yang dialamatkan kepada tempat kediamannya atau ke tempat dia bekerja (kantor), disampaikan secara langsung oleh PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar, namun apabila surat peringatan tersebut tidak diindahkan oleh debitur maka PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Pematangsiantar meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk menyampaikan *somasi* kepada debitur agar debitur mengindahkannya karena adanya *somasi* dari Pengadilan. Disamping itu petugas penagihan bank mengunjungi langsung rumah debitur dan diusahakan dapat bertemu langsung dengan debitur yang bersangkutan sehingga diharapkan mendapat suatu solusi yang baik atas tunggakan kewajiban pembayaran hutang debitur yang telah tertunggak solusinya antara lain adalah membuat jadwal ulang waktu pembayaran tunggakan angsuran yang dijanjikan akan dibayar oleh debitur sehingga meringankan beban dalam melaksanakan pembayaran hutangnya. Dalam hal ini Bank Mandiri (Persero) Tbk cabang Pematangsiantar selaku kreditur dapat pula meminta bantuan Pengadilan Negeri untuk memberikan peringatan (*somasi*) kepada debitur agar debitur melunasi hutangnya kepada kreditur. Namun apabila sudah diberikan *somasi* kepada Pengadilan Negeri debitur tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka kreditur akan berupaya untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan melakukan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut di bawah tangan berdasarkan akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh notaris., dimana perjanjian pengikatan jaminan hak tanggungan tersebut telah didaftarkan oleh pihak PT. Bank Mandiri

(Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar ke kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

3. Kendala-kendala yang dihadapi dalam mengeksekusi benda jaminan hak tanggungan berdasarkan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris adalah bahwa objek jaminan Hak Tanggungan tersebut telah ditempati oleh orang lain dan orang tersebut berusaha mempertahankan objek jaminan hak tanggungan tersebut. Disamping itu debitur pemberi Hak Tanggungan sulit untuk ditemui sehingga pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut menjadi terhambat karena mendapat perlawanan dari pihak ketiga yang menempatnya. Pelaksanaan dengan terhambatnya pelaksanaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan tersebut maka pelaksanaan penjualan objek jaminan hak tanggungan menjadi terhambat pula, karena pihak pembeli tidak mau membeli objek jaminan hak tanggungan tersebut yang masih ditempati oleh pihak lain.

## **B. Saran**

2. Hendaknya dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan bank selaku kreditur tidak menggunakan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris sebagai dasar dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan karena kedudukan hukum akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tersebut cacat hukum dan karena itu tidak memiliki kekuatan hukum dan batal demi hukum. Oleh karena itu pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut juga mengandung cacat hukum dan oleh karena itu batal demi hukum.
3. Hendaknya bank selaku kreditur dalam melaksanakan tahapan penanganan kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan lebih mengedepankan tindakan pendekatan secara persuasif kepada debitur dan juga melakukan restrukturisasi hutang yang benar-benar dapat meringankan beban hutang debitur disesuaikan dengan hutang tersisa dari debitur, sehingga penanganan kredit macet tersebut dapat lebih mencapai hasil yang lebih baik dan menghindari terjadinya perselisihan atau sengketa dengan debitur

melalui jalur litigasi. Apabila terjadi eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan dan dilakukan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut maka tindakan hukum itu sesuai dengan Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) UUHT No. 4 Tahun 1996 yang sama-sama menguntungkan kedua belah pihak.

4. Didalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan yang dilakukan oleh bank selaku kreditur hendaknya tetap mengacu dan mempedomani Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) UUHT No. 4 Tahun 1996, meskipun debitur pemberi Hak Tanggungan sulit atau tidak bisa lagi ditemui dalam pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Sehingga pelaksanaan objek jaminan Hak Tanggungan secara di bawah tangan tersebut oleh pihak bank selaku kreditur memiliki kekuatan hukum dan kepastian hukum dalam upaya menghindari gugatan dari pihak ketiga atas pelaksanaan penjualan objek jaminan Hak Tanggungan tersebut.

## V. Daftar Pustaka

- CST Kansil, *Pokok-pokok Hukum Hak Tanggungan atas Tanah Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1997
- Hasan, Rizaldy, *Perjanjian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Jakarta : Pustaka Ilmu, 2008
- Kuncoro, Mudrajad & Suhardjono, *Manajemen Perbankan: Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta, : BPFE, 2002
- Meliala, Djaja S., *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung : Tarsito, 1982
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005
- Patrik, Purwahid & Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum, Semarang : Universitas Diponegoro, 2008
- Siamat, Dahlan, *Manajemen Bank Umum*, Jakarta : Intermedia, 1993
- Soesilowati, Sri, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta : Gitama Jaya Jakarta, 2005



Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1995

Supramono, Gatot, *Kredit Perbankan, Masalah dan Pemecahannya Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Djambatan, 2008

Suyatno, Thomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2008